

EQUITY TALK

3Q66 RESULT NOTES

กำไร 3Q66 ทำสถิติสูงสุดใหม่ตามคาด

3Q66 กำไรตามคาด 4.1 พันล้านบาท และเป็นจุดสูงสุดใหม่รายไตรมาส โดยเพิ่มขึ้น 13% QOQ และ 45% YOY จากการดำเนินงานแข็งแกร่งของทุกธุรกิจทั้ง ศูนย์การค้า โรงแรม และพัฒนาที่อยู่อาศัย หนุนรายได้สูงขึ้น และมาร์จิ้นดีขึ้นตาม การประหยัดต่อขนาด รวมถึงส่วนแบ่งกำไรเพิ่มจาก CPNREIT/ เมกะบางนา

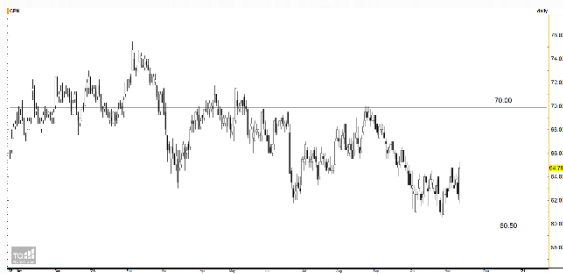
คงแนะนำ OUTPERFORM ราคาเป้าหมายปี 2567 ที่ 83.0 บาท แม้กำไร 4Q66 มี โอกาสอ่อนตัว QOQ (แต่ยังโต YOY) จากปัจจัยเรื่องค่าใช้จ่ายที่สูงเป็นปกติของทุก ปี แต่ภาพกำไรทั้งปี 2566 คาดทำ NEW HIGH อยู่ที่ 1.45 หมื่นล้านบาท (+37% YOY) และยกฐานสูงเป็น 1.56 หมื่นล้านบาท (+7% YOY) ในปี 2567 หนุนจากการ ลงทุนโครงการใหม่ไม่หยุดยั้ง โดยปีหน้าจะเปิดศูนย์การค้าใหม่เพิ่มอีก 2 โครงการ

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	7,148	10,760	14,568	15,643	16,947
Norm Profit (ล้านบาท)	4,712	10,592	14,568	15,643	16,947
EPS (บาท)	1.59	2.40	3.25	3.49	3.78
Norm Eps (บาท)	1.05	2.36	3.25	3.49	3.78
PER (X)	40.7	27.0	19.9	18.6	17.1
DPS (บาท)	0.60	1.15	1.46	1.57	1.70
Dividend yield (%)	0.9	1.8	2.3	2.4	2.6
PBV (x)	4.0	3.6	3.2	2.9	2.6
Norm PER (x)	61.7	27.4	19.9	18.6	17.1
EV/EBITDA (เท่า)	28.8	33.0	14.8	14.0	13.1
ROE (%)	6.6	13.7	16.9	16.4	16.2

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 60.50 บาท
 แนวต้าน : 70.00 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX
NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX
UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX

🕒 13 พฤศจิกายน 2566

CPN

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	64.75
ราคาเป้าหมาย (บาท)	83.00
Upside (%)	28.2
Dividend yield (%)	2.4

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	3.25	2.93	11%
2567F	3.49	3.25	7%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

ESG Book	57.07
Moody's	35.00
MSCI	BBB
Refinitiv	69.98
S&P	83.00

ที่มา: Settrade

CG Score

Anti-corruption

ที่มา: IAA CONSENSUS

ดีเลิศ

ได้รับการรับรอง

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

3Q66 กำไรทำจุดสูงสุดใหม่ตามคาด

งวด 3Q66 กำไรตามคาด 4.16 พันล้านบาท และเป็นจุดสูงสุดใหม่ของกำไรรายไตรมาส โดยเพิ่มขึ้น 13% qoq และ 45% yoy โดยมีแรงขับเคลื่อนจากทุกส่วน

- รายได้ดำเนินงาน 1.19 พันล้านบาท (+10% qoq , +32% yoy) จากธุรกิจหลักอย่างศูนย์การค้า (สัดส่วนรายได้ 79%) มีรายได้ค่าเช่าบริการ 9.36 พันล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 1.4% qoq ตามการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า และเติบโต 17.7% yoy จากการส่วนลดค่าเช่าลดลงสู่ระดับปกติเฉลี่ย 3-4% เทียบกับระดับ 11% ในงวดปีก่อน ขณะที่อัตราการเช่าเฉลี่ยทรงตัวที่ 91% ด้านธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (สัดส่วนรายได้ 16%) มียอดโอนฯ 1.95 พันล้านบาท (+90% qoq, +210% yoy) จากการส่งมอบทั้งแนวราบและคอนโดฯ ใหม่ เช่น Escent อยุรยา, หาดใหญ่ และพีล ภูเก็ต ส่วนธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่น เช่น โรงแรม (สัดส่วน 3%) มีรายได้ 384 ล้านบาท (+4.5% qoq และ 53% yoy) จากการเปิดโรงแรมใหม่เป็นหลัก
- Operating Profit Margin 36.9% ดีขึ้นจาก 35.7% งวดก่อน และ 32.7% งวดปีก่อน ผลจากการปรับขึ้นค่าเช่า และต้นทุนค่าไฟลดลงตามค่า FT รวมถึงการคุมค่าใช้จ่ายขายบริหารอย่างรัดกุม ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาดของต้นทุนและค่าใช้จ่าย
- ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมอยู่ที่ 579 ล้านบาท (+9% qoq และ 45% qoq) ตามการดำเนินงานที่ดีขึ้นของกอง CPNREIT และโครงการเมกะ บางนา (คิดเป็นกว่า 40% ของส่วนแบ่งกำไรรวม)

ภาพรวม 9M66 มีกำไรปกติ 1.11 หมื่นล้านบาท เติบโต 44% yoy ด้านโครงสร้างการเงินมี Net Gearing อยู่ที่ 0.76 เท่า ลดลงจากเฉลี่ย 0.85 เท่าในงวดก่อน จากภาระหนี้สินที่ลดลง หลังมีการคืนเงินกู้บางส่วน รวมถึงส่วนทุนเพิ่มขึ้นตามกำไร

แม้กำไร 4Q66 จะอ่อนตัว QoQ แต่ทั้งปียังทำ New High

ทุกธุรกิจหลักใน 4Q66 ยังสดใสจากการเข้าสู่ช่วงฤดูกาลเฉลิมฉลองส่งท้ายปี และ High Season ท่องเที่ยว เข้ามพลวัตดันต่อธุรกิจศูนย์การค้าให้มีปริมาณการผู้ใช้บริการ (Traffic) และยอดขายต่อร้านค้าเพิ่มต่อเนื่อง รวมถึงยังมีการเปิดศูนย์การค้าใหม่เพิ่ม 1 แห่งคือ Central Westville พื้นที่เช่า 3.2 หมื่นตร.ม. วันที่ 29 พ.ย. (ปัจจุบันมีการขายพื้นที่ใกล้เคียงระดับ 90%) ขณะที่ธุรกิจโรงแรม นอกจากได้แรงหนุนจากการเข้าพักและปรับขึ้นค่าห้องพักตามฤดูกาลท่องเที่ยว ยังมีรายได้เพิ่มจากการเปิดโรงแรมใหม่อีก 1 แห่ง คือ Centara อยุรยา เช่นเดียวกับธุรกิจ

EQUITY TALK

พัฒนาที่อยู่อาศัย จะมีการส่งมอบต่อเนื่องของคอนโดฯ ใหม่ที่เริ่มโอนฯ ตั้งแต่ 3Q66 จำนวน 3 โครงการ คือ Escent อยุรยา, หาดใหญ่ และพีล ภูเก็ต (ณ สิ้น 3Q66 มี Backlog รอส่งมอบ 4Q66 ราว 700-800 ล้านบาท) รวมถึงแนวราบใหม่ที่เพิ่งเปิดขายเพิ่ม 2-3 โครงการ ทั้งหมดล้วนเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการเติบโตของรายได้ทั้ง YoY และ QoQ ขณะที่กำไรคาดยังเห็นการขยายตัวต่อเนื่อง YoY แต่ในเชิง QoQ มีโอกาสอ่อนตัว เนื่องจากปกติในไตรมาสสุดท้าย จะมีค่าใช้จ่ายการตลาดสูงกว่าไตรมาสอื่น ทำให้ค่าใช้จ่ายขายบริหารสูงสุดของปี อย่างไรก็ตามเชื่อว่าฐานกำไร 4Q66 จะยังคงเพียงพอที่จะทำให้กำไรทั้งปี 2566 ทำสถิติสูงสุดใหม่เป็นประวัติการณ์ที่ 1.45 หมื่นล้านบาท (+37.5% yoy)

แนะนำ Outperform...ราคาเป้าหมายปี 2567 ที่ 83 บาท

จากแนวโน้มผลประกอบการที่ยังเป็นขาขึ้น โดยคาดการณ์กำไรปกติปี 2567 ยังเดินหน้าทำ New High ที่ 1.56 หมื่นล้านบาท (+7.4% yoy) หนุนหลักศูนย์การค้าใหม่อย่าง Westville ที่ปิดปลาย พ.ย. นี้ จะสร้างรายได้เต็มปีหน้า รวมถึงรายได้เพิ่มจาก 2 ศูนย์การค้าใหม่ ได้แก่ นครสวรรค์ และ นครปฐม ที่จะเปิด 1H67 (เลื่อนเปิดกระเบื้องจากเดิม 4Q67 เป็น 1H68) ขณะที่ระยะยาวยังมีศักยภาพเติบโตตามแผนขยายธุรกิจไม่หยุดยั้ง คงแนะนำ Outperform ด้วยราคาเป้าหมายสิ้นปี 2567 (อิง DCF-WACC 7.8% และ Terminal Growth Rate 3%) เท่ากับ 83.0 บาท

โครงการภายใต้การบริหารของ CPN ณ สิ้น 3Q66

ประเภทธุรกิจ	รวม		CPN		CPNREIT		CPNCG	
	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม
ศูนย์การค้า								
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	16	994	16	842	3	152		
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	21	863	21	766	4	98		
ศูนย์การค้าต่างประเทศ	1	84	1	84				
ศูนย์การค้าทั้งหมด	38	1,942	38	1,691	7	250		
Community Mall	17	173	17	173				
ศูนย์การค้า ภายใต้กิจการร่วมค้า (JV)	1	169	1	169				
รวมธุรกิจค้าปลีก	56	2,284						
ธุรกิจอื่น								
อาคารสำนักงาน	7	169	4	53	2	34	1	82
โรงแรม	8	1,257 ห้อง	5	953 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวสูง)	19							
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวราบ)	9							
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND								
อาคารสำนักงาน	3	145	1	68	2	77		
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวสูง)	1							
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวราบ)	1							

ที่มา: CPN

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมและดูแลสิ่งแวดล้อมภายใต้โครงการต่าง ๆ เช่น ติดตั้งระบบน้ำรีไซเคิลแบบสัมปทาน, Journey to Zero ในการคัดแยกขยะ และ ลด/งดใช้ถุงพลาสติกผ่าน Say No To Plastics ฯลฯ
- ตั้งเป้าหมายการเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ในปี 2593, เพิ่มอัตราการใช้พลังงานทางเลือกให้ได้ร้อยละ 12% ของพลังงานทั้งหมด และเพิ่มปริมาณน้ำรีไซเคิลให้ได้ 20% ของปริมาณการใช้น้ำในศูนย์การค้า รวมถึงลดปริมาณขยะฝังกลบให้ได้ 50% เมื่อเทียบกับปริมาณขยะทั้งหมดภายในปี 2569

Social (S)

- สนับสนุนผู้ประกอบการร้านค้ารายย่อยและท้องถิ่นสามารถเปิดร้านค้าปลีกแบบ Modern Trade ได้จำนวน 4,876 ร้านในปี 2564 เพิ่ม 7% จากปี 2563 และตั้งเป้าเพิ่มสัดส่วนผู้ประกอบการร้านค้าท้องถิ่นและขนาดเล็กให้ได้ 10% จากผู้ประกอบการทั้งหมดภายในปี 2568
- ตั้งเป้าสนับสนุนพื้นที่ให้หน่วยงานภาครัฐและชุมชน โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย สัดส่วนอย่างน้อย 10% ของกิจกรรมทั้งหมดในปี 2568 โดยปี 2564 มีการให้พื้นที่แก่หน่วยงานภาครัฐและชุมชน โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเป็นงบ 101 ล้านบาท และจัดกิจกรรมเพื่อชุมชนรวม 711 กิจกรรม คิดเป็นมูลค่า 79 ล้านบาท

Governance (G)

- ยึดหลักบรรษัทภิบาล เน้นความโปร่งใส เป็นธรรม และให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
- ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีนโยบายงดรับของขวัญ (No Gift Policy) เป็นประจำทุกปี และจัดทำหลักสูตร e-learning “Ethics in Workplace” เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจแก่บุคลากรเกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนการเคารพสิทธิมนุษยชนในภาคธุรกิจ

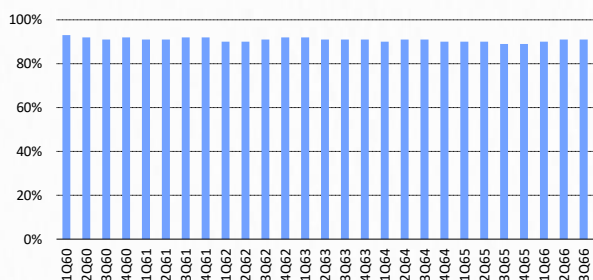
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

(ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	% YoY	% QoQ	9M66	9M65	%YoY
รายได้จากการดำเนินงาน	7,778	8,576	9,011	10,209	9,981	10,865	11,918	32.3%	9.7%	32,764	25,366	29.2%
- ค่าเช่าและบริกาาร	7,097	7,552	7,951	8,531	8,751	9,229	9,358	17.7%	1.4%	27,338	22,600	21.0%
- อาหารและเครื่องดื่ม	119	156	182	198	207	245	229	26.1%	-6.5%	681	457	48.9%
- โรงแรม	127	203	252	337	353	368	384	52.7%	4.5%	1,105	581	90.1%
- อสังหาฯ	435	665	627	1,143	670	1,023	1,947	210.5%	90.3%	3,640	1,727	110.7%
ต้นทุนรวม	4,056	4,407	4,523	5,047	4,755	5,274	5,764	27.4%	9.3%	15,793	12,986	21.6%
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,364	1,424	1,537	2,159	1,756	1,716	1,754	14.1%	2.2%	5,225	4,325	20.8%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	343	384	399	434	477	532	579	45.1%	8.9%	1,587	1,126	41.0%
กำไรปกติ	2,328	2,477	2,872	2,914	3,246	3,678	4,162	44.9%	13.2%	11,085	7,678	44.4%
กำไรสุทธิ	2,328	2,753	2,872	2,806	3,246	3,678	4,162	44.9%	13.2%	11,085	7,954	39.4%
EPS (บาท)	0.52	0.61	0.64	0.63	0.72	0.82	0.93	44.9%	13.2%	2.47	1.77	39.4%
Norm EPS (บาท)	0.52	0.55	0.64	0.65	0.72	0.82	0.93	44.9%	13.2%	2.47	1.71	44.4%
Gross margin เฉลี่ย (%)	47.9%	48.6%	49.8%	50.6%	52.4%	51.5%	51.6%			51.8%	48.8%	
SG&A/Sales (%)	17.5%	16.6%	17.1%	21.1%	17.6%	15.8%	14.7%			15.9%	17.0%	
Net Profit margin (%)	29.9%	32.1%	31.9%	27.5%	32.5%	33.9%	34.9%			33.8%	31.4%	
Norm Profit margin (%)	29.9%	28.9%	31.9%	28.5%	32.5%	33.9%	34.9%			33.8%	30.3%	

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

อัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์



ที่มา: CPN

แผนเปิดโครงการค้าปลีก และ MIXED USE

โครงการค้าปลีกและโครงการรูปแบบผสม	ประเภท	กำหนดเปิด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
1 บาเซ่ กองหล่อ	ศูนย์การค้าขนาดเล็ก	เปิดแล้ว ปี ค. 2566	12,000
2 เซ็นทรัล เวสต์วิลล์	ศูนย์การค้า	ไตรมาส 4 ปี 2566	32,000
3 เซ็นทรัล นครสวรรค์	ศูนย์การค้า	ไตรมาส 1 ปี 2567	29,000
4 เซ็นทรัล นครปฐม	ศูนย์การค้า	ครึ่งแรกปี 2567	25,000
5 เซ็นทรัล ตรีศู	ศูนย์การค้า	ปี 2568	22,000
6 คูสิล เซ็นทรัล พาร์ค	โครงการรูปแบบผสม		
- โรงแรมคูสิลธานี กรุงเทพ	ตัวศูนย์ระยะ: 30	ปี 2567	250 ห้อง
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค	ตัวศูนย์ระยะ: 85	ปี 2568	80,000
- เซ็นทรัล พาร์ค จัหวัดพิษณุ	ตัวศูนย์ระยะ: 100	ปี 2568	90,000
- คูสิล เรสซิเดนเชส	ตัวศูนย์ระยะ: 30	ปี 2568	550 ยูนิต

ที่มา: CPN

แผนเปิดโรงแรมใหม่

โครงการโรงแรม	ประเภท	กำหนดเปิด
1 เซ็นทรัล อูบล	Upscale Hotel	เปิดแล้ว ปี ค. 2566
2 โท! โฮเทล บ้านฉาง	Premium budget Hotel	เปิดแล้ว พ.ค. 2566
3 โท! โฮเทล ศรีราชา	Premium budget Hotel	เปิดแล้ว ส.ค. 2566
4 โท! โฮเทล ชลบุรี	Premium budget Hotel	เปิดแล้ว ส.ค. 2566
5 เซ็นทรัล อัยุทยา	Upscale Hotel	ไตรมาส 4 ปี 2566
6 เซ็นทรัล วัน ระยอง	Midscale Hotel	ปี 2567

ที่มา: CPN

ประเด็นความเสี่ยง

1. การจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก อาจส่งผลให้รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าในรูปแบบส่วนแบ่งรายได้ชะลอตัวลง รวมถึงการให้ส่วนลดต่อเนื่อง ทำให้การปรับขึ้นอัตราค่าเช่าน้อยกว่าที่คาดไว้ได้

2. เนื่องจากค่าเช่าของศูนย์การค้าโครงการใหม่ ๆ โดยปกติจะต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ดังนั้นเมื่อมีการเปิดศูนย์การค้าใหม่เพิ่ม อาจดึงให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงไปได้

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ CPN

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ส.ค.</i>				
	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้จากการดำเนินงาน	35,575	44,890	48,341	52,141
ต้นทุนขาย	(18,033)	(21,648)	(23,303)	(25,090)
กำไรขั้นต้น	17,542	23,242	25,038	27,051
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(6,483)	(7,631)	(8,218)	(8,864)
ดอกเบี้ยจ่าย	(2,204)	(2,599)	(2,693)	(2,753)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(51)	67	-	-
รายได้อื่น	2,787	2,774	2,830	2,886
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	13,151	18,053	19,377	20,983
ภาษีเงินได้	(2,445)	(3,340)	(3,585)	(3,882)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	10,592	14,568	15,643	16,947
รายการพิเศษอื่น ๆ	168	-	-	-
กำไรสุทธิ	10,760	14,568	15,643	16,947
Norm EPS	2.36	3.25	3.49	3.78
EPS	2.40	3.25	3.49	3.78
การเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน(%)	43.2%	26.2%	7.7%	7.9%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน (%)	124.8%	37.5%	7.4%	8.3%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	49.3%	51.8%	51.8%	51.9%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	29.8%	32.5%	32.4%	32.5%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66
รายได้จากการดำเนินงาน	10,209	9,981	10,865	11,918
ต้นทุนขาย	(5,047)	(4,755)	(5,274)	(5,764)
กำไรขั้นต้น	5,162	5,226	5,591	6,154
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(2,159)	(1,756)	(1,716)	(1,754)
ดอกเบี้ยจ่าย	(601)	(596)	(663)	(660)
รายได้อื่น	780	717	676	804
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,619	4,071	4,483	5,122
ภาษีเงินได้	(678)	(798)	(769)	(908)
ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(27)	(27)	(36)	(53)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	2,914	3,246	3,678	4,162
รายการพิเศษอื่น ๆ	(108)	-	-	-
กำไรสุทธิ	2,806	3,246	3,678	4,162
Norm EPS	0.65	0.72	0.82	0.93
EPS	0.63	0.72	0.82	0.93
การเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน(%)	13.3%	-2.2%	8.9%	9.7%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน (%)	1.5%	11.4%	13.3%	13.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	50.6%	52.4%	51.5%	51.6%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	28.5%	32.5%	33.9%	34.9%
อัตราส่วนทางการเงิน				
<i>สิ้นสุด 31 ส.ค.</i>				
	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.60	0.61	0.58	0.61
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.28	0.26	0.24	0.24
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	9.09	11.47	12.35	13.32
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	14.15	14.40	14.40	14.40
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.25	2.06	1.90	1.74
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.90	0.84	0.79	0.73
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย (%)	4.0%	5.2%	5.4%	5.6%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (%)	13.7%	16.9%	16.4%	16.2%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ CPN

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	10,760	14,568	15,643	16,947
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด				
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	8,550	9,050	9,550	10,050
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้				
อื่นๆ	(1,923)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(2,154)	(1,492)	(1,004)	(1,067)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	16,387	22,127	24,189	25,930
กระแสเงินสดจากการลงทุน				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนที่เกี่ยวข้อง	90	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(6,384)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(7,438)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน				
เพิ่ม/ลด เงินกู้	(1,101)	3,269	2,517	1,179
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(823)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,709)	(5,161)	(6,556)	(7,039)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(8,872)	(1,892)	(4,039)	(5,860)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	77	235	150	69
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสด & เงินฝาก	6,121	6,355	6,505	6,575
ลูกหนี้การค้า	3,915	3,915	3,915	3,915
สินค้าคงเหลือ	13,667	16,236	17,477	18,817
สินทรัพย์หมุนเวียน	25,242	28,046	29,437	30,847
สินทรัพย์รวม	272,692	286,446	298,287	309,646
เจ้าหนี้การค้า	1,274	1,503	1,618	1,742
หนี้สินหมุนเวียน	42,032	46,167	50,402	50,349
หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย	27,000	30,058	34,056	33,729
หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ย	52,304	52,516	51,035	52,540
หนี้สินรวม	183,072	187,419	190,173	191,624
ทุนที่ชำระแล้ว	2,244	2,244	2,244	2,244
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	8,559	8,559	8,559	8,559
กำไรสะสม	70,998	80,405	89,492	99,400
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	224	224	224	224
ยังไม่ได้จัดสรร	70,774	80,181	89,268	99,176
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	8,145	8,145	8,145	8,145
ส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด	81,475	90,882	99,969	109,877
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	272,692	286,446	298,287	309,646
สมมติฐานในการทำประมาณการ				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
สัดส่วนรายได้				
- รายได้ค่าเช่าและบริการ	87.5%	82.2%	82.0%	82.2%
- รายได้ศูนย์อาหาร	1.8%	2.1%	2.0%	2.0%
- รายได้โรงแรม	2.6%	3.4%	3.7%	3.9%
- รายได้โครงการที่พักอาศัย	8.1%	12.3%	12.3%	11.9%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	49.3%	51.8%	51.8%	51.9%
SG&A/Sales (%)	18.2%	17.0%	17.0%	17.0%
Norm Profit Margin (%)	29.8%	32.5%	32.4%	32.5%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส